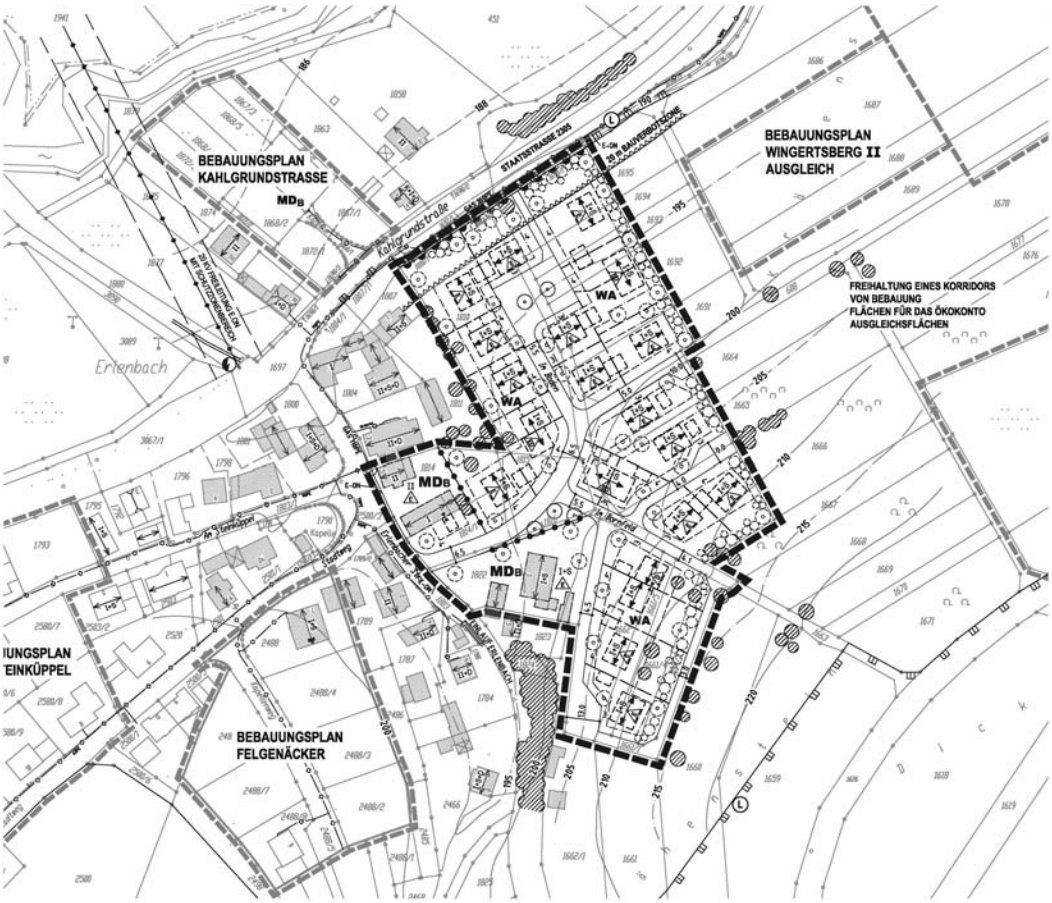
GEMEINDE BLANKENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
BORNFELD – IM BODEN
ÄNDERUNG 2
KNIESTOCK UND FIRSTHÖHE

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 24.07.2014

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung 3

B. Ziele der Änderungsplanung 3

C. Planungsrechtliche Grundlagen 3

D. Lage und räumlicher Geltungsbereich 4

E. Art und Umfang der Änderungsplanung 4

VERFAHREN

I. Der Gemeinderat beschließt am 10.02.2014 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. 5

II. Der Gemeinderat billigt in der Sitzung am 22.09.2014 den Änderungsentwurf i.d.F. vom 24.07.2014. 5

III. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2014 bis 21.11.2014. 5

IV. Beteiligung der von der Änderungsplanung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2014 und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.11.2014. 5

V. Der Gemeinderat behandelt am 15.12.2014 die Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Bornfeld - Im Boden“, 2. Änderung i.d.F. vom 24.07.2014 als Satzung. 5

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 10.02.2014.
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 15.12.2014.

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden“ ist die Kniestockhöhe mit dem Innenmaß von 50 cm festgesetzt.

Seit einigen Jahren werden häufig Architekturentwürfe mit unterschiedlichen Kniestockhöhen eingereicht, die weder im Freistellungsverfahren noch mit den erforderlichen Befreiungen genehmigungsfähig sind.
Um die Umsetzung dieser Bauformen zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Verzicht auf die Festsetzung der Kniestockhöhe erforderlich.

Die Änderung erfolgt im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

B. ZIELE DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung „Kniestock“ wird die Voraussetzung geschaffen, in Zukunft eine größere Bandbreite von Lösungen für die Planung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnflächen im Dachgeschoss werden vergrößert.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der Hanglage wird eine Firsthöhe als oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt. Als Firsthöhe ist das Maß von 6,50 m über der Oberkante des Rohfußbodens des oberen Geschosses als Höchstgrenze einzuhalten.

Mit der Festsetzung der Wandhöhen, der Firsthöhe und der Dachneigungen ist die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Es sind neue Gebäudeformen – auch Fertighäuser – zulässig.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Gestaltungsmöglichkeiten bei der Gebäudeplanung erweitert.

C. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

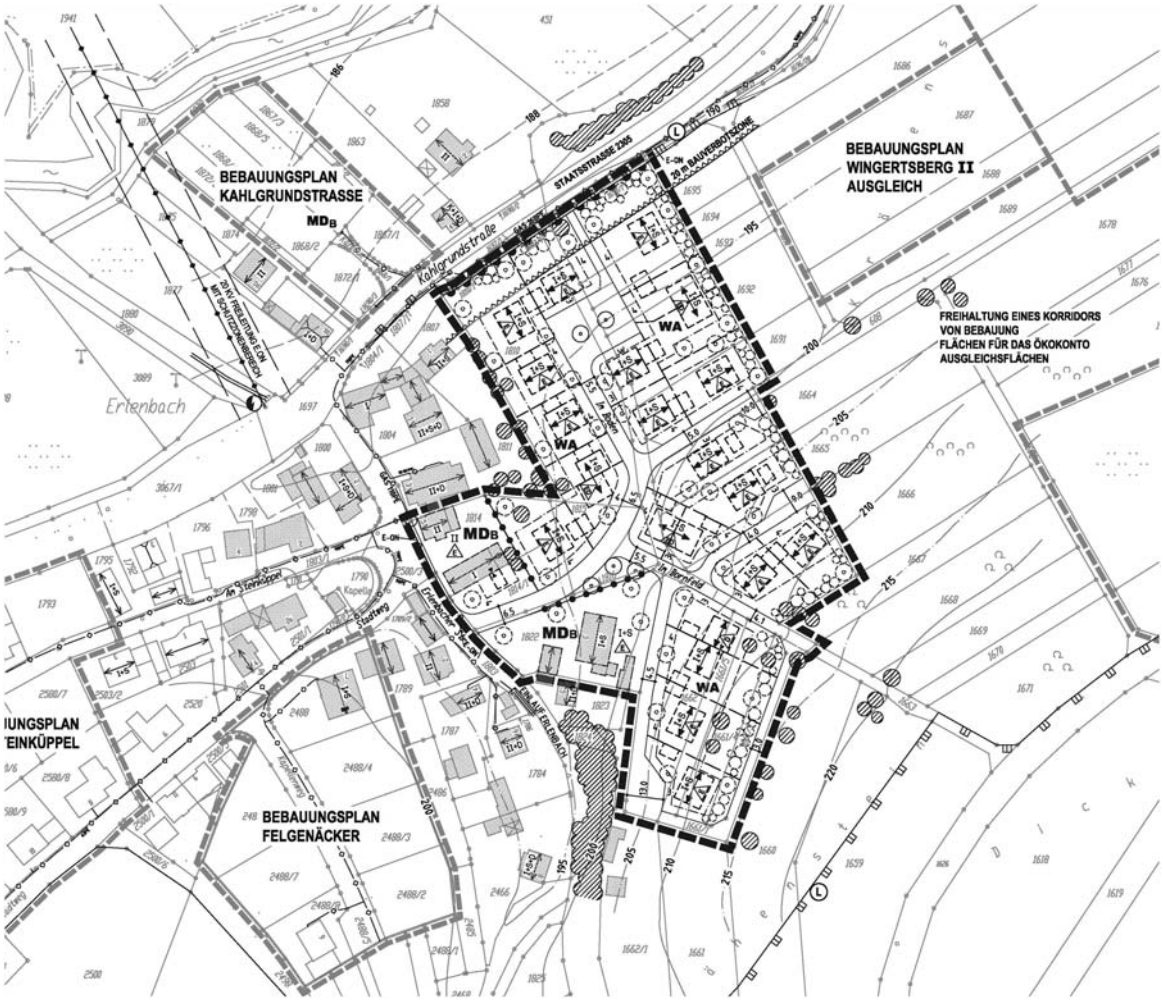
1. Der seit dem 28. Januar 1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden“ mit der Änderung 1.
   Die Änderung wurde am 02.03.2009 als Satzung beschlossen.

2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2014 zur Änderung des Bebauungsplanes.

D. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Baugebiet liegt am östlichen Bebauungsrand des Ortsteiles Erlenbach, südlich der Kahlgrundstraße / Staatsstraße 2305.
Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bornfeld – Im Boden“.

Die Gebietsgröße beträgt 1,96 ha.



Plan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

E. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

1. Für den gesamten Geltungsbereich entfällt die Festsetzung „Kniestock“.

2. Festsetzung der Firsthöhe mit maximal 6,50 m über der Oberkante des Rohfußbodens des oberen Geschosses.

VERFAHREN

I. 10.02.2014
Der Gemeinderat beschließt die Änderung 2 des Bebauungsplanes „Bornfeld – Im Boden“. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung ist Anlage 1 der Begründung.

II. 22.09.2014
Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf in der Fassung vom 24.07.2014.

III. 20.10.2014 bis 21.11.2014
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

IV. Bis zum 21.11.2014
Die von der Änderungsplanung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2014 am Verfahren beteiligt. Sie erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.11.2014.

V. 15.12.2014
Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat.
Der Änderungsentwurf erhält die Zustimmung der berührten Behörden. Während der öffentlichen Auslegung werden keine Anregungen vorgebracht.
Der Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden“, Änderung 2 in der Fassung vom 24.07.2014 wird als Satzung beschlossen.
Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung ist Anlage 2 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 24.07.2014
ergänzt, 15.01.2015

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 10.02.2014
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 5

Bebauungsplan "Bornfeld - Im Boden" - Antrag auf Änderung

Bauherr: Grünewald Marius und Manuel, Ankerstraße 21, Hösbach
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten
Bauort: Im Boden 8, 63825 Blankenbach
Fl.-Nr., Gemarkung: 1810/10, Kleinblankenbach

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bornfeld – Im Boden". Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherren teilen nun im Vorfeld mit, dass das geplante Haus (Fertighaus) mit folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht konform geht:

Talseitige Wandhöhe 7,50 m anstelle von max. 7,0 m
Bergseitige Wandhöhe 5,50 m anstelle von max. 4,0 m
Kniestock 1,20 m anstelle von max. 0,50 m

Die Bauherren haben deshalb angefragt, ob die Gemeinde hierfür eine Befreiung nach § 31 BauGB in Aussicht stellen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Abweichungen von den festgesetzten Wandhöhen ist anzumerken, dass man diese durch die im Bebauungsplan ausdrücklich zugelassenen Geländeauffüllen von max. 0,80 m und einer etwas tieferen Einstellung des Gebäudes im Gelände soweit in den Griff bekommen kann, dass die dann noch evtl. vorhandenen Abweichungen mittels einer Befreiung zugelassen werden könnten.

Problematischer sieht es hier mit dem Kniestock aus. Eine Befreiung diesbezüglich wird vom Landratsamt nicht akzeptiert, da eine solche Befreiung die Grundzüge der Planung berührt und somit gemäß § 31 BauGB dann nicht erteilt werden kann.

Um den Kniestock genehmigen zu können, wäre die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Hierzu wird seitens der Verwaltung angemerkt, dass in den neuesten Bebauungsplänen (Bornfeld – Im Boden stammt aus dem Jahr 2008/2009) zwischenzeitlich grundsätzlich auf die Vorgabe eines Kniestocks verzichtet wird. Im Gegenzug erhöht man die Wandhöhen und legt eine maximale Giebelhöhe fest. Dadurch ist gewährleistet, dass die Höhenentwicklung des Gesamtgebäudes ausreichend begrenzt wird.

Der Verzicht auf die Festsetzung eines Kniestockes kommt vor allem den „Fertighaus-Bauherren" entgegen, da die meistens Anbieter einen Kniestock vorsehen, welcher in der Regel dann auch mehr als 0,50 m beträgt. Aber auch „Massivhaus-Bauherren" profitieren von dem Wegfall der Festsetzung „Kniestock", da dadurch die Dachgeschossnutzung verbessert wird.

Aus der praktischen Erfahrung kann festgehalten werden, dass die Festsetzungen in den neuen Bebauungsplänen positive Auswirkungen haben. Insbesondere findet die Genehmigungsfreistellung häufiger Anwendung.

Durch eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die Attraktivität des Baugebietes und die Gestaltungsmöglichkeiten bei der Hausplanung gesteigert.

Der Gemeinderat fasst daher folgenden

Beschluss:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden" i. d. F. vom 02.03.2009 wird wie folgt geändert:

Die Festsetzung „Kniestock" wird ersatzlos gestrichen.

Evtl. diesbezüglich erforderlich werdende Festsetzungen zur Begrenzung der Dachhöhe sind mit dem Landratsamt – Frau KBM Freytag, abzustimmen.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wird das Bauatelier Richter/Schäffner, Aschaffenburg, beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 14.02.14

Haas

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 15.12.2014
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich .**

TOP: 2

Bebauungsplan "Bornfeld - Im Boden" - Änderung 2
-Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und Satzungsbeschluss-

Sachverhalt:

Der vom Bauatelier Richter/Schäffner ausgearbeitete Änderungsentwurf i. d. F. vom 24.07.2014 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.09.2014 gebilligt.

Der Änderungsentwurf wurde daraufhin während der Zeit vom 20. Oktober 2014 bis einschließlich 21. November 2014 öffentlich ausgelegt. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2014 benachrichtigt und Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21. November 2014 gegeben.

1. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1.1 Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsichtsbehörde -, Stellungnahme vom 04.11.2014
-Fachtechnische Stellungnahme Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin vom 22.10.2014-

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bornfeld-Im Boden" wird aus städtebaulicher Sicht zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe ist bei der Planung von Wohngebäuden wesentlich praktikabler als die nunmehr aufgrund geänderter Fassadengestaltungen (und Dämmungen) schwieriger umzusetzende Festsetzung zum Kniestock.

2. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Da der Änderungsentwurf die Zustimmung der berührten Träger öffentlicher Belange erfahren hat und seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden, kann das Verfahren mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen und die Änderung in Kraft gesetzt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Blankenbach beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl 2012, S. 366), den Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden", 2. Änderung i. d. F. vom 24.07.2014, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, als Satzung.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Weiterhin findet bei den Verfahren nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 15.01.15

Haas

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN · BAYERN